2-Zimmer-Wohnung zum Kauf - Auf der Schmelz - top öffentliche Anbindung - Garagenmöglichkeit - HaT6



Objektnummer: 3725

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

9.180,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1160 Wien Gepflegt Neubau 44,71 m²

2

1

B 54,00 kWh / m² * a

C 0,88

255.000,00 €

98,60 € 9,86 €

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien Migschitzgasse 9 1230 Wien

T 0664 16 45 458





























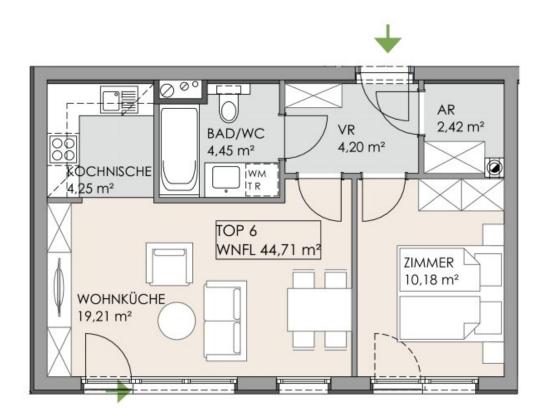








Grundriss

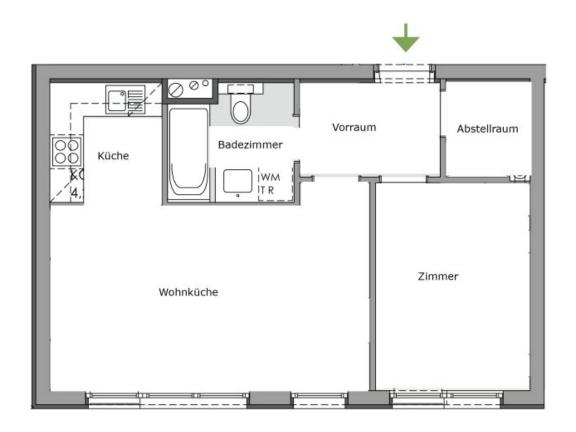








Plan leer







Objektbeschreibung

Diese schöne Stadtwohnung mit **2 Zimmern** in 1160 Wien – gelegen zwischen der U-Bahnstation U6 Burggasse Stadthalle und der Schmelz – steht ab sofort zum Kauf.

Bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". Wir danken für Ihr Verständnis. Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet. Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter. Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von alfred(at)kiesling-immobilien.at.

Die Wohnung in in sehr guter öffentlicher Anbindung befindet sich fußläufig von der Schmelz entfernt. Sie liegt im **1. Liftstock** und verfügt über:

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer mit WC
- Schlafzimmer
- Wohnküche mit eigener
- Kochnische
- Kellerabteil
- Garagenplatzmöglichkeit

Alle Räume sind vom Vorraum aus begehbar. Das Badezimmer verfügt über Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken und Toilette. Direkt im Anschluss an den Vorraum befindet sich praktischerweise der Abstellraum - der ideale Stauraum, auch für Ihre Garderobe! Von der Wohnküche gelangen Sie in die voll ausgestattete Küche. Sie verfügt über: Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Eiskasten sowie Ober- und Unterschränke.

Die Wohnung ist straßenseitig ausgerichtet.

Die Fenster sind mit aussenliegenden Jalousien versehen.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Sie können einen **Garagenplatz im Haus** separat erwerben.

Geheizt wird mittels Zentralheizung. Abrechnung erfolgt nach individuellem Verbrauch.

Ob für Sie als Eigenheim oder als Anlage - sie eignet sich ideal zum Vermieten, da Sie im "freien Mietzins" liegen.

In diesem Haus stehen insgesamt 6 Wohnungen zum Verkauf mit Nutzflächen zwischen

42m2 und 92m2. Stöbern Sie auf unserer Homepage oder kontaktieren Sie und direkt per F-Mail!

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer **überdurchschnittlich guten Lage** und weist eine gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Genauere Information können Sie dem Lageprofil nach Ihrer Anfrage.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bus (quasi vor der Tür) und Straßenbahn, zur U6 sind es ca. 13 Gehminuten

Straßenbahn: 9 Camillo-Sitte-Gasse, rund 210m Bus: 48A Camillo-Sitte-Gasse, rund 190m

U-Bahn: U6 Burggasse/Stadthalle rd. 980m, U3 Schweglerstraße 1km (U3 Ottakring, U4

Hütteldorfer Straße, U6 Josefstädter Straße rd. 20 Minuten)

Lokalbahnhof: S45 Ottakring rd. 1,5km

Nahversorgung, Infrastruktur, Kinderbetreuung und ärztliche Versorgung:

Die Nahversorgung ist fußläufig sehr gut gesichert.

Bäckerei, Supermarkt, Drogerie: rd. 500m, rd. 190m, rd. 700m Trafik, Bank, Postfiliale: rd. 250m, rd. 530m, rd. 720m

Kindergarten, Volksschule, Mittelschule rund im Umkreis von rund 500m

Div. ärztliche Versorgung: Allgemeinmediziner rd. 130m, Zahnarzt rd. 460m, Kinderarzt rd. 740m.

590m, Apotheke rd. 300m, Tierarzt rd. 740m

Zahlreiche Restaurants, Bars und Lokale befinden sich in unmittelbarer Gehweite, 200-500m

Die Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich auf € 155,85 brutto und setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten € 98,60 netto zzgl. 10% Ust (€ 9,86) gesamt € 108,46 brutto Rücklage € 47,39 netto zgl. 0% Ust gesamt € 47,39 brutto

Der Rücklagenstand per 09.09.2024 betrug € 11.003,73.

Bei Vertragsabschluss (Schriftform vorausgesetzt) fallen folgende Kosten bar an:

Kaufpreis 255.000,00 €
Eintragungsgebühr 2.805,00 €**
Grunderwerbssteuer 8.925,00 €
Provision 9.180,00 €

Gesamt* 275.910,00 €

^{*}zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung

^{**}Eintragungsgebühr ist derzeit abgeschafft (bis 06/2026). Voraussetzung: es wird Hauptwohnsitz im neuen Eigenheim für zumindest 5 Jahre begründet

Ein **Energieausweis** der Klasse B, mit einem Heizwärmebedarf von 54,00 kWh/m²a, fGEE 0,88 Klasse C, wurde übergeben. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Verwmittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird. Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap